



Urschrift

# Gemeinde Langen

SAMTGEMEINDE LENGERICH  
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM

## **BEBAUUNGSPLAN NR.18 „KLEIN TIROL III“ – 1.ÄNDERUNG**

Stand: Satzung

Fassung vom: Juni 2013

## Inhalt

<b>1. ANLAB UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....</b>	<b>5</b>
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE.....	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen.....</i>	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	6
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen .....</i>	6
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen.....</i>	6
3.2.5 <i>Hinweise .....</i>	7
<b>4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
4.1 DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG .....	8
<i>Immissionen.....</i>	8
<i>Altlasten .....</i>	9
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	9
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	9
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	10
4.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	12
4.6 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT.....	12
4.7 BELANGE DES VERKEHRS.....	12
4.8 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT .....	12
4.9 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	13
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	13
<b>5. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>13</b>
5.1 <i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....</i>	13
5.2 <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....</i>	14
5.3 <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....</i>	18
5.4 <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....</i>	24

---

5.5	<i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</i> .....	24
5.6	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i> .....	25
6.	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG</b> .....	<b>25</b>
6.1	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUß</b> .....	25
6.2	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB</b> .....	25
6.3	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB</b> .....	25
7.	<b>SCHLUBBEMERKUNG/ABWÄGUNG</b> .....	<b>28</b>

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „KLEIN TIROL III“ – 1.ÄNDERUNG**

---

### **1. Anlaß und Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeinde Langen hat nördlich eines bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr.11 „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“) und in südlicher Nachbarschaft zum bestehenden Industriegebiet (B-Plan Nr.14) ein Industriegebiet ausgewiesen (Bebauungsplan Nr.18 „Klein Tirol III“), um den damaligen Nachfragen entsprechend auch emissionsstärkeren Betrieben einen Standort in der Gemeinde Langen anbieten zu können.

Zwischenzeitlich haben sich hier schon einige Betriebe angesiedelt. Es gibt jedoch ansiedlungswillige Betriebe, die aufgrund ihrer Art und Struktur nicht in ein Industriegebiet passen und dort nicht zulässig sind. Denn „Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“.

Um dennoch ansiedlungswilligen Betrieben hier die Möglichkeit zu geben, einen Standort zu entwickeln und um zu verhindern, dass diese Betriebe abwandern, soll das Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Aufgrund der vorgenannten Bedeutung handelt es sich um wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Langen, ansiedlungswilligen Betrieben auch adäquate Bauplätze zur Verfügung zu stellen und damit eine potentielle Abwanderung zu verhindern.

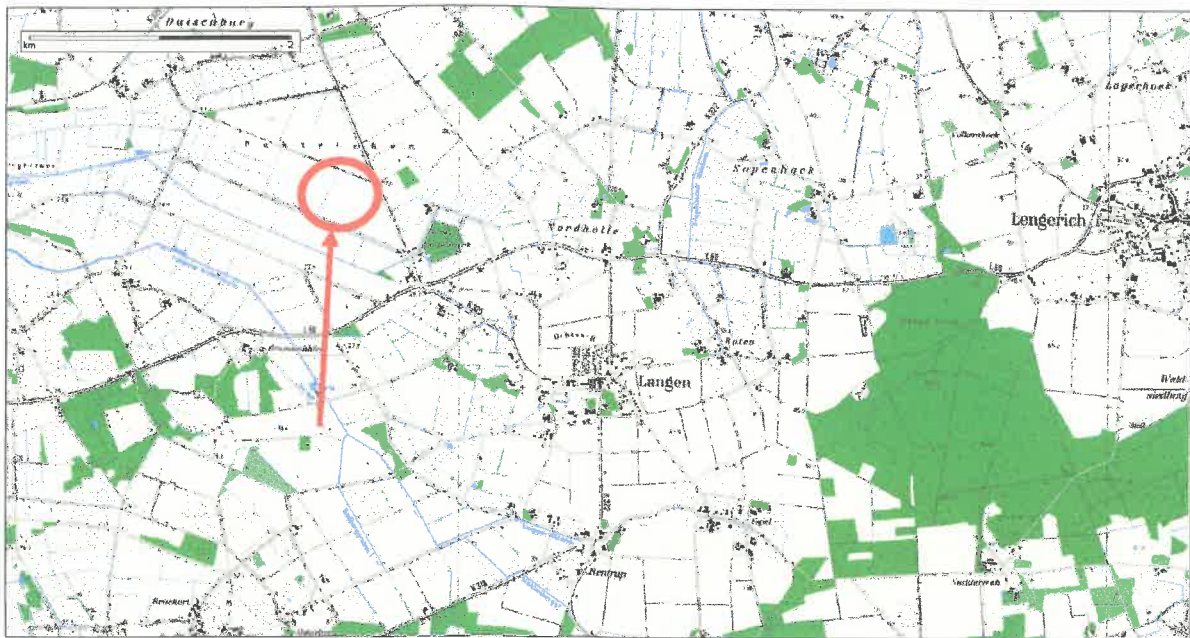
Die 28.Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich (in Kraft getreten am 30.01.2004) sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen vor. Somit wird dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

Die Gemeinde Langen kommt den Planungserfordernissen – hier: Nachfrage von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nach gewerblichen Bauflächen für Betriebsansiedlungen – mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Weiterhin will sie dem Ziel einer gleichmäßigen und kontinuierlichen Entwicklung der Gemeinde gerecht werden und damit auch gewerbliche Bauflächen vornehmlich für den lokalen Bedarf vorhalten und bauleitplanerisch absichern. Daher hat der Rat der Gemeinde Langen am 11.07.2012 den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr.18 „Klein Tirol III“ – 1.Änderung gefasst.

Gemäß §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen**

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von rund 4 ha und ist mit einer Straße, die im Norden an eine Straße anschließt, die auf die Kreisstraße mündet, erschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich schon Betriebe, die aufgrund ihrer Art unproblematisch in ein Gewerbegebiet passen. An der südlichen Grenze verlaufen ein Entwässerungsgraben sowie ein Feldweg. Im Osten und Westen schließen sich Ackerflächen, im Norden grenzt eine Erschließungsstraße sowie das vorhandene Industriegebiet B-Plan Nr.14 an das Plangebiet an.



Lage des Baugebietes

Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkt angrenzenden Umgebung nach Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland nicht vorhanden.

### 3. Darstellung der geplanten Nutzung

#### 3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt. Sie haben sich bis auf die Umwandlung von GI in GE nicht verändert.

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	<b>Geltungsbereich Gesamtfläche</b>	<b>39.826</b>	100%
2.	<b>GI - Industriegebiet</b>	<b>33.539</b>	84,2%
	davon: überbaubare Fläche	25.822	
	überbaubar bei GRZ 0,8	26.831	
	<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>5.149</b>	12,9%
	<b>Grünfläche, Zweckbestimmung Räumstreifen</b>	<b>443</b>	1,1%
	<b>Wasserfläche Entwässerungsgraben</b>	<b>432</b>	1,1%
	<b>Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>263</b>	0,7%
3.	<b>Versiegelbare Baugebietsfläche GI</b>	<b>26.831</b>	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GI	6.708	
	<b>Voraussichtlich neu versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)</b>	<b>3.604</b>	

#### 3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

##### 3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 20.07.2011 zu beachten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwassergebieten. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten liegen in Bezug des anstehenden Geltungsbereiches als auch der Umgebung nicht vor. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Plangebietes als auch in der Umgebung nicht vorhanden. Nach Aussagen

im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland sind für das Plangebiet und der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ebenfalls nicht vorhanden. Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) Darstellungen als bauleitplanerisch gesicherter Bereich (RROP 2010, Zeichnerische Darstellung) enthalten.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich gegeben. Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Somit ist dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen worden.

### 3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die jetzige Festsetzung als **Gewerbegebiet** (nach § 8 BauNVO) im Geltungsbereich erfolgt, um die Art der baulichen Nutzung der tatsächlichen Entwicklung anzupassen. Innerhalb des Geltungsbereiches haben sich zwischenzeitlich schon einige Betriebe angesiedelt. Es gibt jedoch ansiedlungswillige Betriebe, die aufgrund ihrer Art und Struktur nicht in ein Industriegebiet passen und dort nicht zulässig sind. Um dennoch ansiedlungswilligen Betrieben hier die Möglichkeit zu geben, einen Standort zu entwickeln und um zu verhindern, dass diese Betriebe abwandern, soll das Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Aufgrund der vorgenannten Bedeutung handelt es sich um wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Langen, ansiedlungswilligen Betrieben auch adäquate Bauplätze zur Verfügung zu stellen und damit eine potentielle Abwanderung zu verhindern.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können zugelassen werden. Die Festsetzung sichert damit eine einheitliche Bebauung des Raumes. Dem Grundziel der Bereitstellung von gewerblicher Baufläche wird mit der Ausweisung als Gewerbegebiet weiterhin entsprochen. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

### 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

**Gewerbegebiet (GE):** Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Ebenfalls erfolgt die Festlegung einer höchstmöglichen Baumassenzahl von 6,0 und einer maximalen Höhe für bauliche Anlagen von 40 m.

Durch die zuvor genannten und gegenüber der bisherigen nicht veränderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich auch weiterhin an die örtlichen Gegebenheiten anpaßt. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer vollständigen Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muß auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen wenigstens zu einem Minimum Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt. Es wird somit eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die Erfordernisse dieses Industriegebietes anpaßt. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Achse der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

Die Baugrenzen wurden so festgelegt, daß sie einen ausreichenden Abstand der geplanten Bebauung zu den umgebenden Nutzungen sichern. Andererseits wurden die Baugrenzen so großzügig bemessen, daß genügend Spielraum für Unternehmen bleibt, ihr Grundstück nach ihren Vorstellungen zu nutzen.

### 3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **GE – Gewerbegebiet:** Innerhalb der Gewerbegebietsfläche können gemäß §8 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausnahmsweise zugelassen werden.

*Begründung:* Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die dort zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Gewerbegebietes und den aktuellen Vorstellungen der Gemeinde Langen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Festsetzung sichert das „Funktionieren“ des Bebauungsplanes und gewährleistet das verträgliche nachbarliche Miteinander.

2. **Höhenbezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.
3. **Höhe baulicher Anlagen:** Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.

*Begründung:* Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzungen dienen dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken und das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen sowie die Einbindung in das Landschaftsbild zu erleichtern. Weniger relevante Nebenanlagen sollen jedoch von den Höhenbeschränkungen ausgenommen werden.

4. **Grünflächen:** Die gemäß §9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
5. **Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:** Die gemäß §9 (1) Nr.25b BauGB festgesetzten Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu sichern und zu erhalten.

*Begründung:* Die dargestellten Grünflächen dienen als Räumstreifen zur Unterhaltung des angrenzenden Grabens und sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Bepflanzung dieser Fläche würde die Funktion als Räumstreifen ebenso wie eine Bebauung beeinträchtigen. Mit der Festsetzung der Flächen für die Erhaltung soll der Erhalt des Feldgehölzes im Süden des Plangebietes sichergestellt werden.

6. **Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Drainagen, Mulden, Versickerungsbecken oder -brunnen) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.

*Begründung:* Die Festsetzung dient dazu, anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem vermieden und die Grundwasserneubildungsrate erhalten werden.

### 3.2.5 Hinweise

1. BauNVO: Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG).  
Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-1468 oder (05931) 44-1466.

3. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

#### **4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung sollen anhand der in § 1 (5) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Belange der Ver- und Entsorgung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Belange des Verkehrs
- Belange der Wasserwirtschaft
- Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

##### **4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von Arbeitsplätzen wird mit dieser Planung Rechnung getragen, da mit dieser Umwandlung eine für die ortsnahe Entwicklung der heimischen Wirtschaft erforderliche Gewerbegebietsfläche geschaffen wird.

Dem Bedürfnis der Gemeinde Langen und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von möglichst ortsnah gelegenen Arbeitsplätzen wird mit diesem Bebauungsplan weiterhin Rechnung getragen, da eine neue, für die Entwicklung der heimischen Wirtschaft erforderliche Industriegebietsfläche geschaffen wird. Wohnbebauung ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass für diese Bereiche keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Die Belange gesunder Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung insbesondere berührt durch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und ausgehenden Emissionen. Allerdings sind aufgrund des relativ geringen Anlieger- und Individualverkehrs auf den angrenzenden Straßen keine unzulässigen Immissionen aus der Nachbarschaft zu erwarten. Die im Planbereich zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen (Immissionen), die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten, sind bekannt und werden aufgrund der Lage im ländlichen Raum als Vorbelastung akzeptiert.

#### **Immissionen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

**Lärm:** Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich etwa 500 m südöstlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um das Gewerbegebiet „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“ (Bebauungsplan Nr.11) und somit um einen Bereich, der bzgl. Emissionen (Lärm, Abgase etc.) eine gegenüber einem Wohngebiet reduzierte Schutzwürdigkeit genießt. Anzuführen ist auch, dass sich die Wohngebäude außerhalb der Hauptwindrichtung (Westen) liegen und somit vermehrte Emissionen in erster Linie nach Osten (dort sind keine Wohnungen vorhanden) abdriften werden. Hinsichtlich des Verkehrslärmes ist zu berücksichtigen, dass sich durch diese Neuausweisung der gewerblichen



Baufläche die Verkehrssituation in der Umgebung aufgrund der relativ geringen Baugebietsgröße und des schon bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes voraussichtlich nicht in einem erheblichen Maße ändern wird.

Schadstoffe: Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Wohn- als auch die Erholungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Landwirtschaftliche Immissionen: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

### **Altlasten**

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefaßt, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

## **4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Durch die jetzt vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.18 III und die damit verbundene Umwandlung einer Industriegebietsfläche in ein Gewerbegebiet wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Langen gesichert. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

## **4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Archäologische oder sonstige Denkmale sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Generell ist zu beachten, dass bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Allgemein gilt: Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
2. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

## 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

**Das Plangebiet ist sowohl verkehrstechnisch als auch durch Einrichtungen der Ver- und Entsorgung schon erschlossen. Die Umwandlung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung.**

Energieversorgung: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz der RWE. Die Versorgung wird durch regionale Anbieter oder alternative Anbieter im Rahmen eines liberalisierten Marktes sichergestellt. Der Einsatz von regenerativen Energien ist erwünscht. Solare Nutzung soll aber nicht vorgeschrieben werden, da aufgrund der unterschiedlichen Stellungsmöglichkeiten der Gebäude nicht immer eine optimale Nutzung möglich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich zulässig, muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.

Die Westnetz GmbH weist auf folgendes hin: „Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungs-einrichtungen sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.“

Trinkwasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes „Lingener Land“. Um die trinkwasserseitige Erschließung des Baugebietes und die spätere Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes ordnungsgemäß durchführen zu können, sollte im öffentlichen Verkehrsraum entlang der zukünftigen Straßen des Plangebietes einseitig ein Streifen mit einer Breite von mind. 1,30 m zur Leitungsverlegung zur Verfügung gestellt werden, der frei von Baumpflanzungen ist und – soweit eine Befestigung des Streifens vorgesehen ist – mit einem wiederverwendbaren Platten- oder Pflasterbelag ausgelegt wird, um spätere Aufbrüche in den gebundenen Decken zu vermeiden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen soll das DVGW Arbeitsblatt GW 125 beachtet werden, wonach Leitungen vor schädlichen Einflüssen zu schützen sind und soweit möglich einen Schutzstreifen von ca. 2,00 m rechts und links von der Rohrachse vorzusehen. Gleichmaßen ist das DVGW Arbeitsblatt GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Weiterhin bitte der Wasserverband „Lingener Land“ um rechtzeitige Beteiligung in der Planungsphase.

Abwasser/Schmutzwasser: Die Abwasserentsorgung wird durch den Wasserverband „Lingener Land“ sichergestellt. Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muß.

Telekommunikation: Die femmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die DTAG weist darauf hin, dass sich der Erschließungsträger für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits rechtzeitig vor Baubeginn mit der zuständigen Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest, PTI 12, Postfach 2180, 49011 Osnabrück, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist daher erforderlich, daß sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Oberflächenwasser: Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist die Versickerung in der belebten Bodenzone der Straßenseitenräume (z.B. Muldenentwässerung) geplant, da die Bodenverhältnisse sowie der Grundwasserflurabstand dies zulassen. Das auf den gewerblichen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Drainagen, Mulden, Versickerungsbecken oder -brunnen) auf den Grundstücken dezentral zu versickern (vgl. textliche Festsetzung Nr.6) oder in Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) zu sammeln.

Eine Versickerung des Wassers ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie des Grundwasserflurabstandes auf den Grundstücken möglich. Es ist innerhalb des Geltungsbereiches ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorhanden, so daß eine ausreichend starke Bodenschicht als Filter zur Verfügung steht (lt. Geowissenschaftlicher Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen -Grundwasser Grundlagen- liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk bei etwa 25 mNN und damit bei einer Geländehöhe von ca. 28 mNN rd. 3 m unter GOK). Weiterhin handelt es sich bei dem vorliegenden Boden um fluviatile Ablagerungen, die vornehmlich aus feinem Sand

bestehen und eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit haben (kf-Wert  $10^{-4}$  –  $10^{-5}$ ). Es bleibt festzustellen, dass eine Versickerungsfähigkeit gegeben ist, wenn die Versickerungsanlagen ordnungsgemäß angelegt werden. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Dachflächen) wird auf das Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muß. Es ist keine gezielte und ungedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in die angrenzenden Entwässerungsgräben vorgesehen. Somit wird der bei großen Regenereignissen völlig überlastete „Kaienfehngraben“, ein Gewässer II. Ordnung, nicht zusätzlich belastet. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Anträge gemäß §10 Niedersächsisches Wassergesetz sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Zur Stellungnahme des Landkreises bzgl. erforderlicher Bodenuntersuchungen wird ausgeführt: Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Klein Tirol II“ wurden eine neue Anbindung an die Kreisstraße 325 und eine neue Erschließungsstraße hergestellt, die auch das nunmehr beabsichtigte Baugebiet erschließen soll. Bei diesen für den Straßenbau als auch für die Herstellung des nahe der K325 erstellten Regenrückhaltebeckens wurden bei den Erdarbeiten ausschließlich feine Sande im Untergrund gefunden. Diese feinen Sande setzen sich erfahrungsgemäß und nach Aussagen der geologischen Übersichtskarte auch im aktuellen Plangebiet fort, so dass nach Ansicht der Gemeinde Langen eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufgrund dieser Voruntersuchungen als gegeben anzunehmen ist. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird entweder über die belebte Bodenzone bzw. alternativ über ggf. erforderliche Vorklärungsanlagen in Rückhaltebecken versickert.

Brandschutz, Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Auch wenn im Einzelfalle der volle Löschwasserbedarf nicht aus dem Versorgungsnetz des Verbandes gedeckt werden kann, ergeben sich nach Überzeugung der Gemeinde hieraus keine negativen Auswirkungen.

Die erforderlichen Straßen sind vor der Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet kann auch durch den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluß, durch Löschbrunnen, durch Löschteiche oder Löschbehälter sichergestellt werden. Es wird bei einer späteren Bebauung auf eine gute Zuwegung für Fahrzeuge der Feuerwehren und auf eine ausreichende Wasserversorgung hinsichtlich des Brandschutzes geachtet. Ferner wird bei der Bauausführung das Merkblatt „Feuerwehruzufahrten-Löschwasserversorgung“ beachtet. Das Löschfahrzeug der örtlichen Feuerwehr verfügt nicht über das nötige Fassungsvermögen, um einen ordnungsgemäßen Brandschutz sicher zu stellen. Im Rahmen der Erschließung wird in Zusammenarbeit mit den örtlichen Feuerwehren der Gemeinde Langen und der Samtgemeinde Lengerich eine Lösung entsprechend den Vorgaben des Landkreises Emsland erarbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Wasserverband Lingener Land Hydranten einbaut, die im Bedarfsfall von der zuständigen Feuerwehr genutzt werden können. Erforderlichenfalls wird ein Löschwasserbrunnen oder ein Löschwasserteich erstellt.

Folgende Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind bei der Ausführung zu berücksichtigen:

1. Für die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes ist ein Löschwasserbedarf von mind. 1.600 l/min. ( $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ) durch abhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) und unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, unterirdische Löschwasserbehälter usw.) für mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Mindestens 50 % (1.600 l/min.) der Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Der Grundschutz für dieses Gebiet ist durch eine abhängige und unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für den Objektschutz können die Feuerwehruzufahrzeuge der Samtgemeinde Lengerich mit einbezogen werden, wenn die Feuerwehrfahrzeuge über ein derartiges Fassungsvermögen verfügen.
2. Der Abstand der einzelnen Hydranten darf von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Stadt- bzw. Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland festzulegen.
3. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (§§ 6 und 20 NBauO sowie §§ 2 und 3 DVNBauO).

Ergänzend ist zur Löschwasserversorgung anzuführen: Die RCG Bawinkel-Gersten-Langen eG hat auf ihrem Betriebsgelände nördlich des Plangebietes einen Teich zur Aufnahme von Oberflächenwasser hergestellt. Der Landkreis hat mit Schreiben vom 05.10.2004 die Erlaubnis erteilt, anfallendes Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Wegeflächen in den Untergrund bzw. über einen Löschwasserteich in ein Versickerungsbecken einzuleiten. Dieser Löschwasserteich

steht der örtlichen Feuerwehr im Brandfall zusätzlich für die Löschwasserentnahme zur Verfügung. Weiterhin wird auf ein Auffangbecken für Oberflächenwasser, welches sich im Osten der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße befindet und zusätzlich für die Löschwasserentnahme zur Verfügung steht, verwiesen.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

#### 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

**Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Umwidmung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet. Die Rahmenbedingungen werden ansonsten nicht verändert. Die Belange des Umweltschutzes werden gegenüber der bestehenden Situation sowie der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Klein Tirol III“ nicht verändert.**

Bei der Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan wurde durch den Vergleich des Eingriffsflächenwertes mit dem Flächenwert der Maßnahmenplanung ein rechnerisches Defizit von 2.674 Werteeinheiten ermittelt. Für dieses Defizit wurde seitens der Gemeinde Langen als Ersatzmaßnahme das Flurstück 38 der Flur 27 in der Gemarkung Langen festgelegt. Das Flurstück wurde als Grünlandeinsaat (GA) genutzt. In 2003 wurde für dieses Flurstück mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland folgende Maßnahme abgestimmt und bilanziert: Herstellung eines Laubwaldes aus einheimischen Arten (WX).

Von der dort möglichen Aufwertung wurde schon ein Kompensationsdefizit von 3.967 WE für den Bebauungsplan Nr.16 „Südlich der Espeler Straße“ verrechnet. Die verbleibenden 2.947 WE konnten für das Kompensationsdefizit angerechnet werden. Demnach verbleibt bilanzierend ein Überschuß von 273 WE, welches für andere Kompensationsmaßnahmen verwandt werden kann. Damit konnte das Kompensationsdefizit ausgeglichen werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden damit ausreichend berücksichtigt.

#### 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht nachteilig berührt, da es sich lediglich um die Umwidmung eines bisherigen Industriegebietes in ein Gewerbegebiet handelt. Der Geltungsbereich ist schon sowohl verkehrs- als auch ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine Waldflächen. Die Belange der Forstwirtschaft werden nicht berührt.

#### 4.7 Belange des Verkehrs

Die straßenmäßige Anbindung des nunmehrigen Gewerbegebietes an das regionale Verkehrsnetz ist über die im Norden als auch im Süden an den Geltungsbereich angrenzenden Gemeindestraßen sichergestellt, von wo aus die Kreisstraße und damit das überörtliche Verkehrsnetz erreicht werden kann. Erhebliche nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht. Die innere Erschließung erfolgt über eine das neue Baugebiet von Norden nach Süden durchziehende Planstraße, so dass sowohl größere als auch kleinere Baugrundstücke der Wirtschaft zur Verfügung gestellt werden können.

#### 4.8 Belange der Wasserwirtschaft

An der südlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben, der von mehreren Ackerzufahrten gequert wird. Der Graben ist ebenso wie ein 5 m breiter Räumstreifen weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt, so dass die Unterhaltung gewährleistet werden kann. Damit ist den Belangen der

Wasserwirtschaft Rechnung getragen worden und eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung gewährleistet. Der im Norden befindliche Graben wird von dieser Planung nicht tangiert.

Wenn im Zuge der Ausführungsplanung anfallendes Oberflächenwasser dem Kaienfehngraben (Gewässer II.Ordnung) zugeführt werden sollte, wird hierfür rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis nach §10 des Nieders. Wassergesetzes (NWG) unter Beteiligung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 95 „Ems I“ bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland beantragt. Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 „Untere Hase“ behält sich nach §113 NWG, der Verbandssatzung und den Veranlagungsregeln vor, durch den Bebauungsplan der Gemeinde Langen auftretende Erschwernisse in der Unterhaltung der Verbandsanlagen dem Antragsteller in Rechnung zu stellen.

#### **4.9 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

Luftschadstoffe: Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM10) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2011 für das Emsland eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der derzeit gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Lärmschutz: An den Geltungsbereich grenzen im Norden und Süden Gemeindestraßen an. Hierbei handelt es sich um eine Straße, die in von landwirtschaftlichem Verkehr und von Individualverkehr in Anspruch genommen wird. Da es sich um eine relativ gering frequentierte bzw. fast ausschließlich vom Individualverkehr genutzte Straße handelt, ist nur von geringen Lärmimmissionen auszugehen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung, bis 2020 die Energieproduktivität um 20 % zu steigern und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 20 % gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) empfohlen.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

#### **4.10 Sonstige Belange und Hinweise**

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

### **5. Umweltbericht**

#### **5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

##### Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

Die Gemeinde Langen hat nördlich eines bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr.11 „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“) und in südlicher Nachbarschaft zum bestehenden Industriegebiet (B-Plan Nr.14) ein Industriegebiet ausgewiesen (Bebauungsplan Nr.18 „Klein Tirol III“), um den damaligen Nachfragen entsprechend auch emissionsstärkeren Betrieben einen Standort in der Gemeinde Langen anbieten zu können.

Zwischenzeitlich haben sich hier schon einige Betriebe angesiedelt. Es gibt jedoch ansiedlungswillige Betriebe, die aufgrund ihrer Art und Struktur nicht in ein Industriegebiet passen und dort nicht zulässig sind. Denn „Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“.

Um dennoch ansiedlungswilligen Betrieben hier die Möglichkeit zu geben, einen Standort zu entwickeln und um zu verhindern, dass diese Betriebe abwandern, **soll das Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden**. Aufgrund der vorgenannten Bedeutung handelt es sich um wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Langen, ansiedlungswilligen Betrieben auch adäquate Bauplätze zur Verfügung zu stellen und damit eine potentielle Abwanderung zu verhindern.

Die 28.Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich (in Kraft getreten am 30.01.2004) sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen vor. Somit wird dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Die Gemeinde Langen kommt den Planungerfordernissen – hier: Nachfrage von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nach gewerblichen Bauflächen für Betriebsansiedlungen – mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Weiterhin will sie dem Ziel einer gleichmäßigen und kontinuierlichen Entwicklung der Gemeinde gerecht werden und damit auch gewerbliche Bauflächen vornehmlich für den lokalen Bedarf vorhalten und bauleitplanerisch absichern. Daher hat der Rat der Gemeinde Langen am 11.07.2012 den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr.18 „Klein Tirol III“ – 1.Änderung gefasst.

Gemäß §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

#### Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von rund 4 ha und ist mit einer Straße, die im Norden an eine Straße anschließt, die auf die Kreisstraße mündet, erschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich schon Betriebe, die aufgrund ihrer Art unproblematisch in ein Gewerbegebiet passen. An der südlichen Grenze verlaufen ein Entwässerungsgraben sowie ein Feldweg. Im Osten und Westen schließen sich Ackerflächen, im Norden grenzt eine Erschließungsstraße sowie das vorhandene Industriegebiet B-Plan Nr.14 an das Plangebiet an.

Es handelt sich bei dieser Planung lediglich um die Umwandlung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet. Daher ist keine Alternativplanung oder Prüfung von Alternativen erfolgt.

#### Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 4,0 ha und soll nunmehr als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Durch diese Ausweisung werden Versiegelungen durch Überbauung (Gebäude, Außenanlagen, Verkehrsfläche) bauleitplanerisch vorbereitet. Weiterhin sollen weiterhin eine Grünfläche (Zweckbestimmung Räumstreifen) und Erhaltungsflächen für das vorhandene Feldgehölz ausgewiesen werden. Es erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Weiterhin erfolgt die Festlegung einer höchstmöglichen Baumassenzahl von 6,0 und einer maximalen Höhe für bauliche Anlagen von 40 m. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die Erfordernisse dieses Gewerbegebietes anpaßt.

Das Plangebiet wird über die vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden Gemeindestraßen insbesondere im Norden als auch im Süden erschlossen und damit an das Verkehrsnetz angebunden.

## **5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von**

## **Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

### Übergeordnete Fachgesetze und Fachplanungen

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 20.07.2011 zu beachten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwassergebieten. Derzeit gilt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 18 „Klein Tirol III“, der ein Industriegebiet festsetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwassergebieten. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten liegen in Bezug des anstehenden Geltungsbereiches als auch der Umgebung nicht vor. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Plangebietes als auch in der Umgebung nicht vorhanden. Nach Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland sind für das Plangebiet und der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ebenfalls nicht vorhanden. Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) Darstellungen als bauleitplanerisch gesicherter Bereich (RROP 2010, Zeichnerische Darstellung) enthalten. Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird durch die 28.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich gegeben.

### Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Umwandlung eines (de facto schon vorhandenen) Industriegebietes in ein Gewerbegebiet. Im Folgenden werden allgemein bau- und anlagebedingte sowie betriebsbedingte Wirkfaktoren unterschieden.

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung/Zerstörung von Böden durch Aushub und Bodenverdichtung
- Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase

Anlagebedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung
- erhöhter Abfluss von Niederschlagswasser
- Überbauung durch Gebäude, Nebenanlagen etc.
- Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Wirkungen:

- geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB)

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Langen vom 03.09.2012.

### **Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung**

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland - Grafschaft Bentheim:** Mit der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes soll ein bisher ausgewiesenes Industriegebiet umgewidmet werden in ein Gewerbegebiet, um ansiedlungswilligen Firmen, die von der Gewerbeart nicht in ein Industriegebiet passen, dort entsprechende Niederlassungsmöglichkeiten zu bieten. Im Plangebiet haben sich bereits Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer gewerblichen Ausrichtung unproblematisch in ein Gewerbegebiet passen, niedergelassen. Mit der 1. Änderung des B-Planes soll daher zur Art der baulichen Nutzung eine planungsrechtliche Anpassung erfolgen. Industriebetriebe sind an ihren Standorten auf möglichst hohe Ausnutzungsziffern zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu Emissionswerten angewiesen. In der hiesigen Wirtschaftsregion werden entsprechende Gebiete, die diese hohen Nutzungsmerkmale ermöglichen, immer knapper, da eine städtebauliche Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen oft nicht zu erreichen ist bzw. mögliche Flächen in Außenbereichen anderen planerischen Nutzungsvorgaben unterliegen. Für industrielle Produktionsfirmen können daher nicht mehr in allen Gemeindegebieten geeignete potentielle Flächen angeboten werden. Da aber industrielle Unternehmen unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen Restriktionen unterliegen, ist es im wirtschaftsfördernden Sinne von Bedeutung, dass Kommunen, die entsprechende Gebiete noch anbieten können, diese auch ausweisen. Bereits ortsansässige Unternehmen aber auch Neugründungen von

überregional tätigen Industrieunternehmen werden auf diese qualifizierten Flächen aufmerksam und siedeln sich neu an oder verlagern ihre Standorte dorthin. Dieses ist - auch im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a u. c BauGB - Wirtschaftsförderung und führt zur Schaffung, Sicherung und Erhalt von Arbeitsplätzen in der Arbeitsmarkregion.

Daher regen wir generell an, wenn die städtebaulichen Möglichkeiten bestehen, dass die Kommunen im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch Industriegebiete oder zumindest eingeschränkte Industriegebiete ausweisen, damit Neuansiedlungen erfolgen können bzw. keine betrieblichen Abwanderungen erfolgen müssen und in der hiesigen Wirtschaftsregion auch noch industrielle Produktionsverfahren möglich sind.

Letztlich führen die Betriebsansiedlungen über entsprechend interessante Standortangebote auch zur Stärkung der Wirtschaftskraft einer Kommune. Daher werden Industriegebietsausweisungen im Eignungsfall von uns sehr begrüßt.

Sollte allerdings - wie offensichtlich in diesem Fall - keine Nachfrage von emissionsstarken Betrieben nach entsprechend nutzbaren Flächen in der Gemeinde bestehen, jedoch ein akuter Ansiedlungsbedarf bei nicht wesentlich belästigenden Gewerbebetrieben vorhanden sein, ist es - auch im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB (Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit wirtschaftlichen Anforderungen) - folgerichtig, wenn die Gemeinde eine Umwidmung der Nutzungsart vornimmt, um nachfragenden Betrieben eine Ansiedlungsmöglichkeit zu geben und um Abwanderungen in andere Kommunen zu verhindern. Bei dieser Planungsmaßnahme handelt es sich daher ebenfalls auch um eine wirtschaftsfördernde Maßnahme im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a u. c BauGB. Wir regen zur vorliegenden Planung aus den bekannten städtebaulichen Gründen an, im Plangebiet nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten auszuschließen bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente lediglich zur Versorgung des Plangebietes bzw. der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes kleinflächig (Kioskgröße) zuzulassen.

Besteht für das Plangebiet bzw. die umgebenden Nutzungsgebiete eine ausreichende Breitbandversorgung?

Zu Ihrer Anfrage in dieser 1. Beteiligungsstufe im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB nach dem zu erstellenden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung tragen wir keine Anregungen vor. Bitte teilen Sie uns mit, ob unsere Anregung (Ausschluss bzw. beschränkter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten) Eingang in den Planungsentwurf des 2. Verfahrensschrittes gem. § 4 Abs. 2 BauGB finden wird.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, im Plangebiet nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten auszuschließen bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente lediglich zur Versorgung des Plangebietes bzw. der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes kleinflächig (Kioskgröße) zuzulassen, wird im weiteren Verfahren durch die Gemeinde Langen geprüft. Ebenso wird die Breitbandversorgung hinterfragt.**

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen Amt für Landentwicklung Meppen: ... Das Katasteramt Lingen weist aber vorsorglich darauf hin, dass die erforderliche Bescheinigung nach Nr. 41.3 VV-BauGB wegen des Maßstabes des Bebauungsplanentwurfes nicht erteilt werden kann. Der Regelmaßstab für Bebauungspläne ist 1: 1000, in Ausnahmefällen der Maßstab 1:2000.**

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden beachtet und es wird eine entsprechende Planunterlage der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.**

**Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 95 "Ems I": Gegen den Bebauungsplan Nr. 18 "Klein Tirol III" bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 "Ems I" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung (z. B. Kaienfehngraben) zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.**

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover: Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckleitung der Open Grid Europe GmbH, Kallenbergstr. 5, 45141 Essen. Bei dieser Leitung sind Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggfls. Erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.**



**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die PLEdoc GmbH wurde am Verfahren beteiligt und hat mitgeteilt, dass Versorgungseinrichtungen u.a. der Open Grid Europe GmbH nicht betroffen sind.**

**Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 "Untere Hase":** Seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" bestehen gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Langen keine Bedenken, da der Planbereich außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" liegt.

Sollten dennoch für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf ist jedoch nicht zu erkennen, da aus der Vergangenheit keine Hinweise auf Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden an Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" bekannt sind.**

**Ericsson Services GmbH:** In Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.09.2012 bitten wir Sie folgende Richtfunktrasse bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.

Gauß-Krüger-Koordinaten: RW 2587444 HW 5820581 und RW 3404863 HW 5829340. In diesem Verlauf ist in der Trassenbreite von insgesamt 50m eine Bebauung mit hohen Hindernissen zu vermeiden, um Störungen des Richtfunks auszuschließen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Richtfunktrasse liegt nach Abgleich der vorgelegten Übersichtskarte mit den vorhandenen Kartengrundlagen etwa 150 m südlich des Geltungsbereiches. Die Planungen berühren daher nicht den Verlauf der Richtfunktrasse so dass Störungen ausgeschlossen werden können.**

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück:** gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück Bedenken erhoben.

Betriebsleiterwohnungen

Angesichts der Errichtung von "Betriebsleiterwohnungen" in Gewerbegebieten / Industriegebieten werden dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück häufig Beschwerden im Hinblick auf Umweltbelange (Lärm, Gerüche etc.) vorgetragen. In diesem Zusammenhang ist in den textlichen Festlegungen verbindlich festzusetzen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in dem Plangebiet unzulässig sind. Für Gewerbebetriebe bedeutet die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet eine immissionsschutzrechtliche Entwertung.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Schon nach dem Aktuellen Bebauungsplan sind „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,“ zugelassen. Im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens wurden seitens des Gewerbeaufsichtsamtes mit Schreiben vom 20.08.2008 keine Bedenken erhoben. Da es sich nunmehr um eine Abstufung und Umwandlung in ein Gewerbegebiet handelt und es in der Vergangenheit keinerlei Beschwerden gegeben hat hält die Gemeinde Langen an der Zulässigkeit von „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,“ (vgl. §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO) im zukünftigen Gewerbegebiet fest.**

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

#### **Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 10.09.2012 bis 11.10.2012 bei der Gemeinde Langen und bei der Samtgemeindeverwaltung Lengerich die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung sowie Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

### 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### **Schutzgut Mensch**

Das zu beplanende Gebiet ist derzeit noch als Industriegebiet ausgewiesen. Durch die relativ geringe Größe der Fläche und vor allem durch ihre Lage, die dadurch charakterisiert ist, dass diese Fläche an zwei Seiten von landwirtschaftlicher Nutzfläche und weiterhin von gemeindlichen Erschließungsstraßen und einem bestehenden Industriegebiet umgeben ist, ist eine eventuelle potentielle Erholungsfunktion stark eingeschränkt. Auch liegen keine Siedlungsbereiche in unmittelbarer Nähe, die diese Fläche als siedlungsnahen Freiraum nutzen könnten. Für die Fläche ist daher nur von keiner bedeutenden Erholungsfunktion auszugehen. In der Umgebung befindet sich in einem Abstand von etwa 500 m südlich vorhandene Wohnbebauung. Diese ist jedoch sehr weit entfernt und außerhalb der Hauptwindrichtung gelegen, als das relevante erhebliche Auswirkungen (z.B. Lärm, Staub) zu beschreiben wären.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Vorbelastungen bestehen in erster Linie durch die landwirtschaftliche Nutzung in der nahen Umgebung (z.B. Gerüche) sowie durch den Verkehr auf der Kreisstraße 325 im Osten. Diese geringen Lärm- und nur zeitweise auftretenden Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung spielen jedoch nur eine relativ geringe Rolle, da es sich hier um einen ländlich/dörflich geprägten Bereich handelt und diese Vorbelastungen allgemein bekannt und akzeptiert werden.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit schon gewerbeähnlich innerhalb eines ausgewiesenen Industriegebietes genutzt. Das Gebiet ist sowohl ver- und entsorgungstechnisch als auch durch eine schon vorhandene Erschließungsstraße vollständig erschlossen.

Aus der Sicht des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind somit innerhalb des Plangebietes keine Besonderheiten hervorzuheben. Die noch freien Grundstücke können als Ruderalfläche beschrieben werden. Umliegend findet auf den Ackerflächen noch eine intensive Bewirtschaftung statt.

Da es sich um die Umwandlung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet handelt, die Rahmenbedingungen gegenüber der Ursprungsplanung in Bezug auf Tiere und Pflanzen nicht verändert werden, kann auf eine weitere Untersuchung verzichtet werden.

#### **Einschätzung aus faunistischer Sicht:**

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet keinerlei Aussagen bzgl. einer besonderen Bedeutung der Geltungsbereichsflächen bzw. angrenzender Flächen für die Fauna. Des Weiteren enthalten auch die Karten des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) keine Angaben bzgl. avifaunistisch wertvoller Bereiche (weder Brut- noch Gastvögel). Es handelt sich um ein Industriegebiet, welches schon erschlossen ist. Ein Industriegebiet hat naturgemäß keine besondere Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Aus diesem Grund kann auf eingehende Betrachtung verzichtet werden.

Einen etwas strukturreicheren Lebensraum für die Tierwelt bieten die im Süden und Norden befindlichen Gehölzreihen, die jedoch aufgrund der direkten Nachbarschaft zu intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. zu Straßen durch Pflanzenbehandlungsmaßnahmen und Schadstoffeinträge aus dem Verkehr beeinträchtigt werden können. Diese kleinräumigen Biotoptypen bieten einer etwas größeren Zahl angepaßter und unempfindlicher Arten Lebensraum gegenüber dem Habitat eines Ackers. Ruderalfluren sind bei artenreicher Ausprägung, größerer Flächenausdehnung



und fehlenden bzw. geringen anthropogenen Einflüssen, wichtige Lebens- und Teillebensräume für zahlreiche Insekten und Kleinsäuger. Bei dieser lediglich in den Randbereichen von Verkehrsflächen vorhandenen, relativ artenarmen Ruderalflur können aufgrund des anthropogenen Einflusses (Straßenverkehr, Emissionen) und der relativ häufigen Mahd sowie der geringen Breite nur bedingt derartige Funktionen erfüllt werden. Negative Einflüsse entstehen zudem auch durch die Abdrift von Pestiziden und Düngemitteln, die auf angrenzenden Ackerflächen eingesetzt werden.

Bei den Flächen des Geltungsbereichs handelt es sich um anthropogen beeinflusste und überformte Industriegebietsflächen. Es besteht insgesamt keine höhere Empfindlichkeit gegenüber der ursprünglichen Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Klein Tirol III“. Im Plangebiet sind daher keine durch die nunmehr vorgesehene Änderung bedingten Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren zu beschreiben.

### **Schutzgut Boden**

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist Lebensgrundlage für Flora und Fauna und Basis für Nahrungs- und Nutzpflanzenproduktion. Aus der bodenkundlichen Standortkarte kann entnommen werden, dass es hier um grundwassernahe, ebene Geest mit frischen, stellenweise trockenen oder feuchten, grundwasserbeeinflussten Sandböden handelt. Als Bodentyp herrschen hier Gley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und in tieferen Lagen Gleye vor. Ausgangsmaterial für die Bodentypen war fluviatiler Sand, zum Teil auch Flugsand. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens (Esch) kann hier nicht erkannt werden. Aus Sicht der o.g. Eigenschaften und Empfindlichkeiten sowie den Vorbelastungen (intensive landwirtschaftliche Nutzung) ist der Boden des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes im unbebauten Zustand von allgemeiner Bedeutung.

Bodencharakteristika und Nutzungseignung: geringes bis mittleres Ertragspotential, berechnungsbedürftig, geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden, geringe bis mittlere Pufferkapazität, Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen, weniger verdichtungsempfindlich, Erosionsgefahr durch Wind. Das landwirtschaftliche Ertragspotential – bezogen auf dt/ha Wintergerste – ist bei den Flächen des Geltungsbereichs für Acker- als auch Grünlandnutzung als mittel zu bezeichnen. Aus Sicht der o.g. Eigenschaften und Empfindlichkeiten ist der Boden des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes im unbebauten Zustand von allgemeiner Bedeutung.

**Vorbelastungen und Empfindlichkeit:** Aufgrund der Überformung des Bodens als Industriegebietsfläche liegt hier eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die überwiegend anthropogene Entstehung oder zumindest Überprägung der Böden, insbesondere die teilweise Verdichtung bis hin zur Versiegelung (Bebauung, Straßen) sind als erhebliche Vorbelastung zu werten.

**Bodenkontaminationen/Altablagerungen:** Aufgrund der bisherigen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzfläche) und der Lage in der Region ist davon auszugehen, dass keine Altablagerungen oder Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenkontamination vorliegen.

### **Schutzgut Wasser**

#### **a) Grundwasser**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Vorrang-/Vorsorgegebieten für die Trinkwassergewinnung. Innerhalb des Planbereiches entstehen Belastungen vor allem durch Auswirkungen aus dem Verkehr und der Nutzung sowie durch Schadstoffeinträge aus Niederschlägen (saurer Regen). Die nachfolgenden Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen der Geltungsbereiche stützen sich auf die Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (- Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3910 Bielefeld, M. 1:200.000). Im gesamten Geltungsbereich liegen hinsichtlich der Grundwasserleiter gute Entnahmebedingungen vor (Lockergestein, Gesamt-Transmissivität 20 - 100 m<sup>2</sup>/h). Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt bei etwa 25 mNN und damit bei einer Geländehöhe von ca. 28 mNN rd. 3 m unter GOK. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht im langjährigen Mittel mittlere Werte (200 - 300 mm/a). Die das Grundwasser überdeckenden Bodenschichten filtern während des Sickervorganges Verunreinigungen aus dem Niederschlagswasser aus (mechanische und physikalisch-chemische Filterung) oder halten sie zurück. Die Gefährdungseinschätzung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk orientiert sich aus diesem Grund an dem Flurabstand und der Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Empfindlichkeit des Grundwassers als relativ hoch einzustufen. Allgemeine Grundwasserfließrichtung ist Nord-Nordwest.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bestehende Ausweisung als Industriegebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

#### b) Oberflächengewässer

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein Graben Gewässer III. Ordnung, der die Entwässerung des Raumes sicherstellt. Die Fließrichtung des Grabens ist Norden. Hochwassergefahren liegen in diesem Bereich nicht vor.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Aktuell liegen keine Erkenntnisse über eine Verschmutzung des Oberflächenwassers vor. Die allgemein in Gewässern festzustellenden Stickstofffrachten sind zum überwiegenden Teil auf intensive Unterhaltungsmaßnahmen an Gräben als auch auf landwirtschaftliche Verursacher in der näheren und weiteren Umgebung zurückzuführen.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm. Die klimatische Wasserbilanz weist einen mittleren Wasserüberschuß von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis hohem Defizit im Sommerhalbjahr (<50-75 mm). Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,4 °C (mittel). Die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4 °C mittel. Die Vegetationszeit wird als lang bezeichnet (Ø 220-230 Tage/Jahr). Die Hauptwindrichtung ist West.

Die mikroklimatischen Verhältnisse des Geltungsbereiches werden durch die Klimafaktoren Grundwasserflurabstand, Relief, Boden und Vegetation bestimmt. Nachfolgend werden die lokalen mikroklimatischen Besonderheiten auf der Grundlage der derzeitigen Festsetzung aufgeführt:

Klima von versiegelten Flächen: Ausschlaggebende Faktoren der Kennzeichnung des Klimas von versiegelten Flächen, sind eine verringerte Verdunstung und niedrigere Luftfeuchtigkeit, da diesen Bereichen Elemente des Wärme- und Wasserhaushaltes rasch entzogen werden (u. a. zügiges Ableiten des Niederschlagswassers). Gleichzeitig werden Luft und Boden verstärkt erwärmt, wodurch das allgemeine Temperaturniveau dieser Bereiche angehoben wird. Daraus resultiert u. a. eine verminderte Anzahl von Frost- und Eistagen im Winter, aber auch eine geringe Nebelhäufigkeit im Freiland. Diesen Flächen sind die Wege-/Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereiches zuzuordnen.

Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft nur sehr geringfügig und durch Kraftfahrzeugverkehr von Straßen gering belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes. Aufgrund der o.g. Ausführungen ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.

#### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird durch die großzügig bemessenen Ackerflächen eindeutig dominiert. Die linearen Baumreihen meist wegebegleitender Feldhecken strukturieren das Gebiet ebenso wie einige, von Gehölzen begleitete Gräben. Insgesamt ist das Landschaftsbild jedoch deutlich anthropogen überformt und geprägt. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Industriegebiet, welches in ein Gewerbegebiet umgewandelt wird und schon jetzt eine Zensur in der Landschaft darstellt. Die Geltungsbereichsflächen als auch die Wege/Straßen sind für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Lediglich die Feldhecke im südlichen Geltungsbereich hat eine Bedeutung für das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Sind aufgrund der Bestandssituation nicht zu beschreiben.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Während der Begriff „Kulturgüter“ relativ klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ im Weiteren als solche Güter definiert, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind. In den vorliegenden Informationen sind für den Betrachtungsraum keine Kulturdenkmäler, d.h. Bau- und Bodendenkmäler rechtsverbindlich ausgewiesen. Archäologisch wertvolle Fundstellen sind nach vorliegenden Informationen ebenfalls nicht vorhanden. Kulturhistorisch bedeutsamen Böden sind nicht vorhanden. Eine Bewertung und Ermittlung der Vorbelastungen ist somit nicht erforderlich.

## Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Der Erfassung von Wechselwirkungen, d. h. funktionaler und struktureller Beziehungen zwischen und innerhalb von Schutzgütern bzw. Ökosystemen, wird im Rahmen der Bestandsaufnahme und Grundlagendarstellung Rechnung getragen, da auch schutzgutbezogene Erfassungskriterien i. S. des Indikatorprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten und somit indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Diese Funktionen können wegen ihres höheren Abstraktionsgrades nicht direkt beschrieben werden; vielmehr ist zu ihrer konkreten Erfassung grundsätzlich ein Rückgriff auf strukturelle Kriterien notwendig.

Abiotische und biotische Faktoren stehen in ihrem Wirkungsgefüge in unmittelbarem Zusammenhang. Sie bilden eine funktionale Einheit, in der die Veränderung auch nur eines Faktors weitreichende, oft kaum vorhersehbare Auswirkungen haben kann. Insbesondere ist hier das Augenmerk auf die Abhängigkeit zwischen Vegetation, anthropogen veränderten Böden sowie der Grundwassersituation zu legen. Alle Eingriffe haben neben dem beabsichtigten Ergebnis, eine Vielzahl von nicht beabsichtigten Wirkungen. Zum Beispiel kann eine Grundwasserabsenkung die Wasserversorgung von Vegetation beeinträchtigen und gar Bestandsgefährdend sein. Darüber hinaus sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern soweit ausschlaggebend für die Betrachtung von Bestand und Eingriff dargestellt.

## Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei den vorgesehenen Planungen handelt es sich um die Umwandlung eines Industriegebietes (GI) in ein Gewerbegebiet (GE). Die Umweltwirkungen sind bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 18 „Klein Tirol III“ erfasst und bewertet worden. Ein zusätzlicher Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem möglicherweise erhöhten Oberflächenwasserabfluß sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate ist durch diese Umwandlung nicht zu beschreiben. Daher sind durch diese Planung keine Umweltauswirkungen zu beschreiben.

### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Das Industriegebiet der ursprünglichen Planung ist hinsichtlich der Erschließung schon umgesetzt. Da durch die Umwandlung keinerlei sonstige die Umweltbelange tangierenden Rahmenbedingungen verändert werden, wird auf die Diskussion der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung verzichtet.

## Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung und erforderliche Maßnahmen

Im Umweltbericht sind sowohl die Auswirkungen innerhalb des eigentlichen Plangebietes wie auch mögliche Fernwirkungen zu untersuchen. Da die Umweltwirkungen im Grunde nicht verändert werden und bei der Aufstellung des Ursprungsplans Nr. 18 „Klein Tirol III“ schon benannt und bewertet worden sind, wird im Folgenden auf diese Bewertung zurückgegriffen.

Die Planumsetzung des Ursprungsbebauungsplans ist schon erfolgt. Aufgrund der genannten Beeinträchtigungen sind folgende, aufgrund der Größe jedoch geringfügigen Auswirkungen zu erwarten:

Für das Schutzgut Boden: Verlust von Bodenfruchtbarkeit durch die Versiegelungs- und Verdichtungsmaßnahmen.

Für das Schutzgut Wasser: Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, unwesentlich erhöhte Schadstoffbelastungen.

Für das Schutzgut Klima/Luft: In Teilbereichen mikroklimatische Veränderungen (höhere Durchschnittstemperaturen), unwesentlich erhöhte Schadstoffbelastungen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild: Veränderung des Landschaftsbildes von landwirtschaftlich genutzter Flächen in Richtung Gewerbegebiet.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Erhöhtes Störpotential durch betriebsbedingte Tätigkeit (erhöhter Kfz-Verkehr etc.).

## Schutzgüter

### Mensch

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen: Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet vornehmlich an die „Aktivitäten“ Arbeiten geknüpft ist, müssen insbesondere die Wirkfaktoren Lärm und Schadstoffimmissionen betrachtet werden. Daneben spielt aber auch die Zugänglichkeit potentieller Erholungsräume eine Rolle, während die visuellen Beeinträchtigungen in Kapitel „Landschaft“ abgehandelt werden.

Lärm: Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich etwa 500 m südöstlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um das Gewerbegebiet „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“ (Bebauungsplan Nr.11) und somit um einen Bereich, der bzgl. Emissionen (Lärm, Abgase etc.) eine gegenüber einem Wohngebiet reduzierte Schutzwürdigkeit genießt. Anzuführen ist auch, dass sich die Wohngebäude außerhalb der Hauptwindrichtung (Westen) liegen und somit vermehrte Emissionen in erster Linie nach Osten (dort sind keine Wohnungen vorhanden) abdriften werden. Hinsichtlich des Verkehrslärmes ist zu berücksichtigen, dass sich durch diese Neuausweisung der gewerblichen Baufläche die Verkehrssituation in der Umgebung aufgrund der relativ geringen Baugebietsgröße und des schon bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes voraussichtlich nicht in einem erheblichen Maße ändern wird.

Schadstoffe: Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion Gewerbegebiet aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus den vorhandenen Baugebieten. Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist die Einhaltung der bestehenden Vorschriften zum Immissionsschutz grundsätzlich notwendig. Für eventuell potentiell belastetes Oberflächenwasser ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muß.

Landwirtschaftliche Immissionen: Landwirtschaftliche Betriebe oder Stallanlagen sind in ihren Immissionsradien nicht betroffen. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind immissionschutzrechtlich keine Restriktionen bei der Entwicklung dieses gewerblichen Standortes zu erwarten.

### Tiere und Pflanzen

Als Eingriffe, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Bebauung und Versiegelung zu bewerten. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft (geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche) kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen sowie in den angrenzenden Bereichen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen: Eingriffe, die zu weiteren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind aufgrund der Planungssituation (Umwandlung GI in ein GE) nicht zu beschreiben. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 18 „Klein Tirol III“ wurde durch das Büro Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgenommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nach Ansicht der Gutachter der B-Plan Nr. 18 „Klein Tirol III“ im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig ist.

### Eingriffsbilanzierung:

Durch diese Bauleitplanung wird ein bestehendes Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Die Belange von Natur und Landschaft wurden schon der der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr.18 „Klein Tirol III“ berücksichtigt und bewertet. Da die Rahmenbedingungen, die die Belange von Natur und Landschaft tangieren könnten, gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert werden, ist auch kein Eingriff zu beschreiben. Daher entfällt die Eingriffsbilanzierung.

### Boden

Durch die Planung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung keine zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Unvermeidbar sind Versiegelungen durch Gebäude und versiegelte Freiflächen innerhalb des Baugebietes. Außerdem kann es während der Bauphase zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft worden sind.

### Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser hat der Bebauungsplan insofern reagiert, als das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden muß. Das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt. Durch die voraussichtliche Bebauungsdichte wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers zumindest in Teilen erhalten. Durch die Vorschrift im Bebauungsplan, anfallendes Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, kann eine Oberflächenwasserversickerung auf den Grundstücken, also am Ort der Entstehung erreicht werden.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
2. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

### Anforderungen an den Bebauungsplan

Bei einer Bebauung ergeben sich aus landespflegerischer Sicht folgende Zielvorstellungen:

- Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Befahren,
- möglichst Wiederverwendung abgetragenen Oberbodens innerhalb des Plangebietes,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen auch während der Bauphase,
- Vermeidung einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Verzicht auf großflächige Versiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wassergebundene Decken, weitfugige Pflasterung, Rasengittersteine, Schotterrassen), Versickerung anfallenden Niederschlagswassers bzw. Rückhaltung zur Vermeidung von Abflussspitzen,

### Nichtdurchführung der Planung

Ohne diese Gebietsentwicklung würden ansiedlungswillige Betriebe, die aufgrund ihrer Art und Struktur nicht in ein Industriegebiet passen und dort nicht zulässig sind, abwandern. Die Folgen wären für die Gemeinde Langen der Verlust von Einnahmen, mit denen die gemeindliche Entwicklung finanziert wird. Weiterhin würden potentiell Infrastruktureinrichtungen in Langen in Frage gestellt werden können. Die Entwicklung wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Entwicklung und Etablierung einzelner lokaler Betriebe in Frage stellt.

Aufgrund der vorgenannten Bedeutung handelt es sich um wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Langen, ansiedlungswilligen Betrieben auch adäquate Bauplätze zur Verfügung zu stellen und damit eine potentielle Abwanderung zu verhindern.

#### c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vor der Planung eventueller Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass der geplante Eingriff die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die geplante Umwandlung werden keine bedeutsamen Biotopstrukturen oder geschützte Arten entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Mit Beibehaltung der Grundflächenzahl 0,8 in den Bebauungsplan wird die Bodenversiegelung begrenzt. Durch die Festsetzung von Grünfläche (Sukzession; Räumstreifen für die Gewässerunterhaltung) wird ein Teil des Plangebietes von einer Überplanung verschont und kann sich selbst natürlich entwickeln. Mit der Festsetzung, das als unbelastet geltende und nicht als

Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch zu versickern, wird eine Versickerung des Wassers am Entstehungsort erreicht und der Wasserabfluß und damit einhergehend eine Verstärkung von Hochwasserereignissen verhindert.

Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen, eventuelle Grundstücksgrenzen nicht mit Zäunen, sondern ausschließlich mit Heckenanpflanzungen (Laubholzhecken) zu versehen. Zur weiteren ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird weiterhin die Anlage von extensiven Dachbegrünungen (z. B. auf Hallen, Garagen etc.) sowie Fassadenbegrünung (an großflächigen Mauern, an Nebenanlagen etc.) angeregt. Für die Fassadenbegrünung können Waldrebe (*Clematis spec.*), Efeu (*Hedera spec.*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Kletterhortensie (*Hydrangea spec.*) oder Weinrebe (*Vitis vinifera* u. ssp.) verwandt werden.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Mit dieser Bauleitplanung soll die planerische Möglichkeit geschaffen werden, ein Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln, um ansiedlungswilligen Betriebe, die aufgrund ihrer Art und Struktur nicht in ein Industriegebiet passen und dort nicht zulässig sind, eine Standortalternative anbieten zu können. Denn „Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“. Aufgrund der vorgenannten Bedeutung handelt es sich um wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Langen, ansiedlungswilligen Betrieben auch adäquate Bauplätze zur Verfügung zu stellen und damit eine potentielle Abwanderung zu verhindern. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind daher nicht weiter in Betracht gezogen worden. Alternative und möglicherweise besser geeignete Standorte sind hierfür nicht erkennbar.

#### **5.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Aufgrund der einfachen Umwandlung eines bestehenden Industriegebietes in ein Gewerbegebiet wurde auf eine erneute Ermittlung des Bestandes verzichtet. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Klein Tirol III“ wurde einschließlich der damaligen Anlagen bei dieser Änderungsplanung berücksichtigt. Ebenso wurden der Landschaftsrahmenplan als auch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland bei der Ermittlung der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Eine Eingriffsregelung war nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlage ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in diesem Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Frage (Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Erschließung der Baufläche etc.) nicht erörtert werden können, so dass hier ein Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens konnten daher nur sehr vage abgeschätzt werden. Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

#### **5.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Die externen Kompensationsmaßnahmen aus der ursprünglichen Bebauungsplanung wurden auf dem Flurstück E 4/2 der Flur 3 in der Gemarkung Langen durchgeführt. Hierzu gibt es ein mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland abgestimmtes Handlungskonzept für eine Fläche von rund 2 ha. Dabei wurde der IST-Bestand ermittelt und ein Entwicklungsziel formuliert. Die Bewertungen erfolgten entsprechend der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Mit Unterstützung des Landkreises Emsland als untere Naturschutzbehörde prüft die Gemeinde Langen in regelmäßigen Abständen, ob und in welchem Umfang die Entwicklungsziele erreicht sind. Ggf. werden gemeinsam ergänzende Maßnahmen festgelegt, um die Entwicklungsziele zu erreichen. Spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des



Bebauungsplanes prüft die Gemeinde Langen, ob das Entwicklungsziel entsprechend den Ausführungen in dieser Begründung erreicht werden kann.

## **5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 4 ha befindet sich nordwestlich der Ortslage von Langen an der Kreisstraße 325 (Bawinkel-Langen). Es stellt im Zusammenhang mit der bestehenden Baugebietsausweisung eine sinnvolle Änderung und Anpassung an die gewerblichen Ansiedlungsbedürfnisse dar. Geplant ist die Umwandlung eines bestehenden Industriegebietes in ein Gewerbegebiet. Das Plangebiet wird über eine im Norden sowie im Süden direkt angrenzende Gemeindestraße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine von der Bauleitplanung losgelöste Inanspruchnahme von Freiflächen weit außerhalb besiedelter Bereiche findet nicht statt.

Über das damalige Maß hinausgehende erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht zu beschreiben, da sich die planerischen Rahmenbedingungen, die die Umweltbelange tangieren könnten, nicht verändert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bei der ursprünglichen Bebauungsplanung unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies weiterhin die Festsetzung einer Grünfläche (Räumstreifen; Sukzession) sowie die Vorschrift, das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch zu versickern sowie das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zu versickern.

Die Belastung durch potentielle landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund der Lage im ländlichen Raum als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch diese Baugebietsänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme überwacht die Gemeinde Langen als Träger der Planungshoheit in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland als untere Naturschutzbehörde.

## **6. Verfahren und Abwägung**

### **6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Langen hat am 11.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Klein Tirol III“ – 1.Änderung beschlossen.

Weiterhin hat der Rat der Gemeinde Langen am 07.02.2013 den Auslegungsbeschluss gefasst.

### **6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.09.2012 bis 11.10.2012 bei der Gemeinde Langen und bei der Samtgemeindeverwaltung Lengerich die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung sowie Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

### **6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Langen vom 03.09.2012.

### **Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung**

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland - Grafschaft Bentheim:** Mit der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes soll ein bisher ausgewiesenes Industriegebiet umgewidmet werden in ein Gewerbegebiet, um ansiedlungswilligen Firmen, die von der Gewerbeart nicht in ein Industriegebiet passen, dort entsprechende Niederlassungsmöglichkeiten zu bieten. Im Plangebiet haben sich bereits Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer gewerblichen Ausrichtung unproblematisch in ein Gewerbegebiet passen, niedergelassen. Mit der 1. Änderung des B-Planes soll daher zur Art der baulichen Nutzung eine planungsrechtliche Anpassung erfolgen.

Industriebetriebe sind an ihren Standorten auf möglichst hohe Ausnutzungsziffern zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu Emissionswerten angewiesen. In der hiesigen Wirtschaftsregion werden entsprechende Gebiete, die diese hohen Nutzungsmerkmale ermöglichen, immer knapper, da eine städtebauliche Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen oft nicht zu erreichen ist bzw. mögliche Flächen in Außenbereichen anderen planerischen Nutzungsvorgaben unterliegen. Für industrielle Produktionsfirmen können daher nicht mehr in allen Gemeindegebieten geeignete potentielle Flächen angeboten werden. Da aber industrielle Unternehmen unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen Restriktionen unterliegen, ist es im wirtschaftsfördernden Sinne von Bedeutung, dass Kommunen, die entsprechende Gebiete noch anbieten können, diese auch ausweisen. Bereits ortsansässige Unternehmen aber auch Neugründungen von überregional tätigen Industrieunternehmen werden auf diese qualifizierten Flächen aufmerksam und siedeln sich neu an oder verlagern ihre Standorte dorthin. Dieses ist - auch im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a u. c BauGB - Wirtschaftsförderung und führt zur Schaffung, Sicherung und Erhalt von Arbeitsplätzen in der Arbeitsmarktregion.

Daher regen wir generell an, wenn die städtebaulichen Möglichkeiten bestehen, dass die Kommunen im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch Industriegebiete oder zumindest eingeschränkte Industriegebiete ausweisen, damit Neuansiedlungen erfolgen können bzw. keine betrieblichen Abwanderungen erfolgen müssen und in der hiesigen Wirtschaftsregion auch noch industrielle Produktionsverfahren möglich sind.

Letztlich führen die Betriebsansiedlungen über entsprechend interessante Standortangebote auch zur Stärkung der Wirtschaftskraft einer Kommune. Daher werden Industriegebietsausweisungen im Eignungsfall von uns sehr begrüßt.

Sollte allerdings - wie offensichtlich in diesem Fall - keine Nachfrage von emissionsstarken Betrieben nach entsprechend nutzbaren Flächen in der Gemeinde bestehen, jedoch ein akuter Ansiedlungsbedarf bei nicht wesentlich belästigenden Gewerbebetrieben vorhanden sein, ist es - auch im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB (Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit wirtschaftlichen Anforderungen) - folgerichtig, wenn die Gemeinde eine Umwidmung der Nutzungsart vornimmt, um nachfragenden Betrieben eine Ansiedlungsmöglichkeit zu geben und um Abwanderungen in andere Kommunen zu verhindern. Bei dieser Planungsmaßnahme handelt es sich daher ebenfalls auch um eine wirtschaftsfördernde Maßnahme im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a u. c BauGB. Wir regen zur vorliegenden Planung aus den bekannten städtebaulichen Gründen an, im Plangebiet nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten auszuschließen bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente lediglich zur Versorgung des Plangebietes bzw. der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes kleinflächig (Kioskgröße) zuzulassen.

Besteht für das Plangebiet bzw. die umgebenden Nutzungsgebiete eine ausreichende Breitbandversorgung?

Zu Ihrer Anfrage in dieser 1. Beteiligungsstufe im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB nach dem zu erstellenden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung tragen wir keine Anregungen vor. Bitte teilen Sie uns mit, ob unsere Anregung (Ausschluss bzw. beschränkter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten) Eingang in den Planungsentwurf des 2. Verfahrensschrittes gem. § 4 Abs. 2 BauGB finden wird.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, im Plangebiet nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten auszuschließen bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente lediglich zur Versorgung des Plangebietes bzw. der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes kleinflächig (Kioskgröße) zuzulassen, wird im weiteren Verfahren durch die Gemeinde Langen geprüft. Ebenso wird die Breitbandversorgung hinterfragt.

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen Amt für Landentwicklung Meppen:** ... Das Katasteramt Lingen weist aber vorsorglich darauf hin, dass die erforderliche Bescheinigung nach Nr. 41.3 VV-BauGB wegen des Maßstabes des Bebauungsplanentwurfes nicht erteilt werden kann. Der Regelmaßstab für Bebauungspläne ist 1: 1000, in Ausnahmefällen der Maßstab 1:2000.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden beachtet und es wird eine entsprechende Planunterlage der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.**

**Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 95 "Ems I":** Gegen den Bebauungsplan Nr. 18 "Klein Tirol III" bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 "Ems I" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung (z. B. Kaienfehngraben) zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover:** Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckleitung der Open Grid Europe GmbH, Kallenbergstr. 5, 45141 Essen. Bei dieser Leitung sind Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggfls. Erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die PLEdoc GmbH wurde am Verfahren beteiligt und hat mitgeteilt, dass Versorgungseinrichtungen u.a. der Open Grid Europe GmbH nicht betroffen sind.**

**Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 "Untere Hase":** Seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" bestehen gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Langen keine Bedenken, da der Planbereich außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" liegt.

Sollten dennoch für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf ist jedoch nicht zu erkennen, da aus der Vergangenheit keine Hinweise auf Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden an Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" bekannt sind.**

**Ericsson Services GmbH:** In Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.09.2012 bitten wir Sie folgende Richtfunktrasse bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.

Gauß-Krüger-Koordinaten: RW 2587444 HW 5820581 und RW 3404863 HW 5829340. In diesem Verlauf ist in der Trassenbreite von insgesamt 50m eine Bebauung mit hohen Hindernissen zu vermeiden, um Störungen des Richtfunks auszuschließen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Richtfunktrasse liegt nach Abgleich der vorgelegten Übersichtskarte mit den vorhandenen Kartengrundlagen etwa 150 m südlich des Geltungsbereiches. Die Planungen berühren daher nicht den Verlauf der Richtfunktrasse so dass Störungen ausgeschlossen werden können.**

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück:** gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück Bedenken erhoben.

Betriebsleiterwohnungen

Angesichts der Errichtung von "Betriebsleiterwohnungen" in Gewerbegebieten / Industriegebieten werden dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück häufig Beschwerden im Hinblick auf Umweltbelange (Lärm, Gerüche etc.) vorgetragen. In diesem Zusammenhang ist in den textlichen Festlegungen verbindlich festzusetzen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in dem Plangebiet unzulässig sind. Für Gewerbebetriebe bedeutet die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet eine immissionsschutzrechtliche Entwertung.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Schon nach dem Aktuellen Bebauungsplan sind „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,“ zugelassen. Im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens wurden seitens des Gewerbeaufsichtsamtes mit Schreiben vom 20.08.2008 keine Bedenken erhoben. Da es sich nunmehr um eine Abstufung und Umwandlung in ein Gewerbegebiet handelt und es in der Vergangenheit keinerlei Beschwerden gegeben**

**hat hält die Gemeinde Langen an der Zulässigkeit von „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,“ (vgl. §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO) im zukünftigen Gewerbegebiet fest.**

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

## **7. Schlußbemerkung/Abwägung**

Die Gemeinde Langen als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ein kompensationspflichtiger Eingriff wurde nicht festgestellt. Der Bebauungsplan ist auch im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig. Der Forderung des §1 Abs. 5 BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich nach Auffassung der Gemeinde Langen in allen Bereichen nicht erkennen.

Bearbeitet:

Haren (Ems), den

11. 6. 2013



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort \* Nordring 21 \* 49733 Haren/Ems  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16  
e-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

(Honnigfort)

Diese Begründung des Bebauungsplans Nr. 18 „Klein Tirol III“ – 1.Änderung hat dem Gemeinderat beim Satzungsbeschluß in seiner Sitzung am 21.05.2013 vorgelegen.

Langen, den 11. Juli 2013

(Uhlenberg)  
- Bürgermeister -

